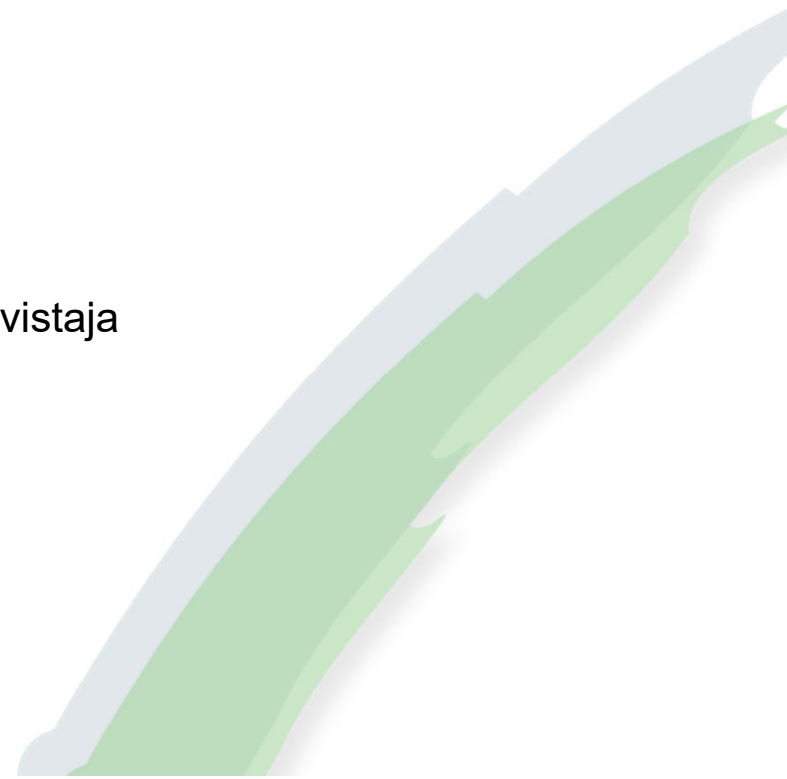


Maatilan vuokraaminen

Kohti tulevaa II -hanke 10.12.2019

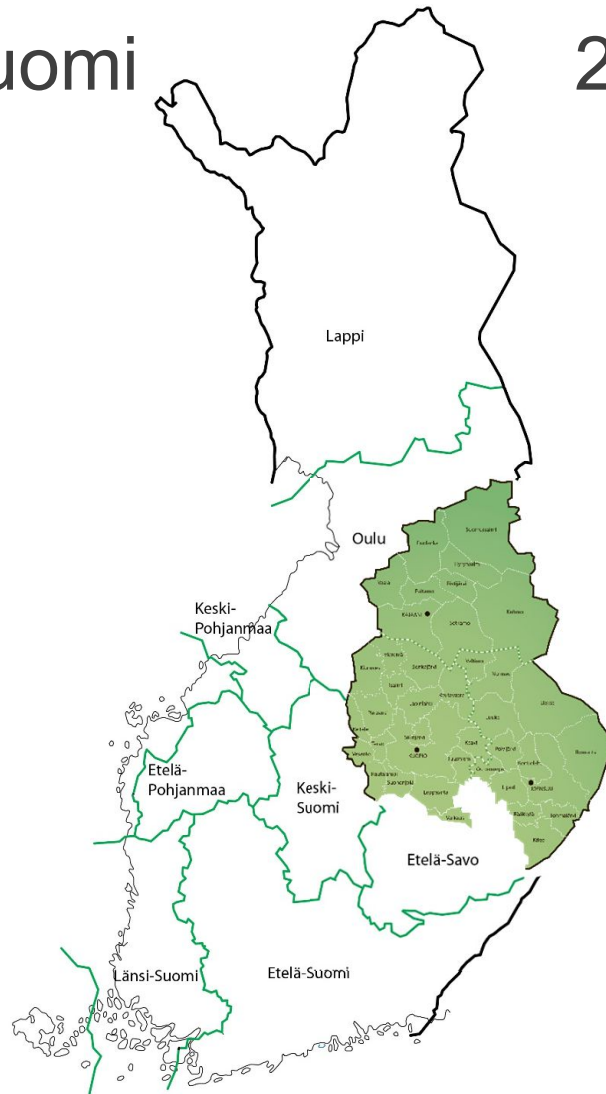
Leena Eskelinen ProAgria Itä-Suomi

Omistusjärjestelyiden asiantuntija KTM, kaupanvahvistaja



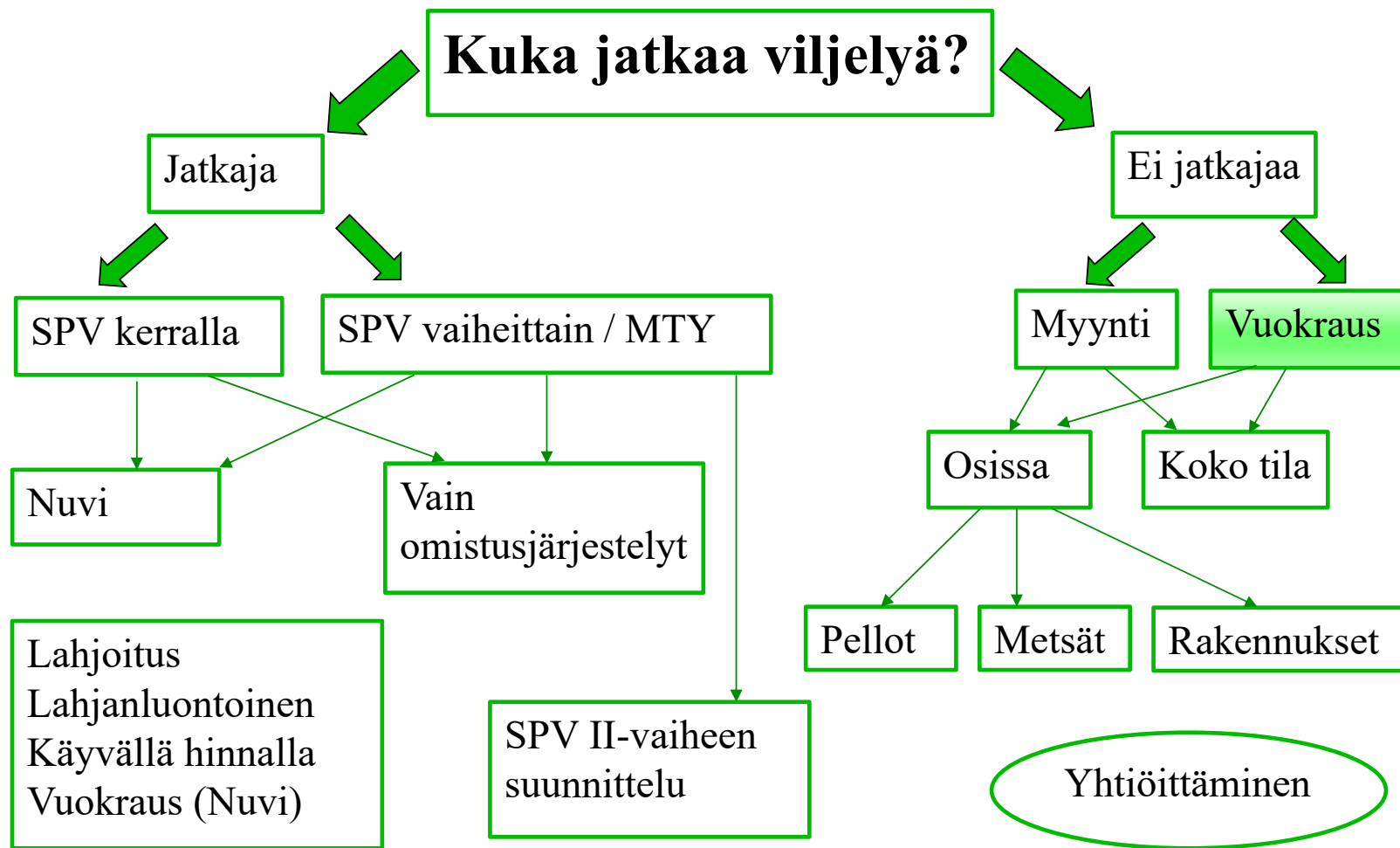
ProAgria Itä-Suomi

2020



Sisältö

- Maatilan vuokraaminen
- Sopimuskäytäntö
- Taloussuunnittelu
- Vuokraus ja aloitustuki



Miksi vuokraus?

- Toimiva maatilakokonaisuus vai tilan osa
 - Pelto, rakennus, varasto, kone
 - Omistaja ei halua myydä / Vuokraaja ei halua ostaa
 - Esim. Tilapäinen ratkaisu / välivaihe
 - Ei haluta sitoutua pitkäaikaisesti
 - Tila pysyy kunnossa, vaikka oma viljely loppuu
 - Lainan saaminen nihkeää
 - Pienempi pääoman tarve
 - Yrittäjällä ei aiempaa kokemusta
 - Vakuudet eivät riitä
 - Maksuhistoria
 - Vuokraaminen ostotarkoituksella
- Agria Itä-Suomi – Kauppahinnan maksu ”osissa”

Mitä sopimuksia ja asiakirjoja tarvitaan

- Tuotantorakennuksen vuokrasopimus
- Pellon vuokrasopimus (MTK)
- Asuntoalueen vuokrasopimus
- Esikauppakirja
- Turvaavat asiakirjat (testamentti, edunvalvontavaltakirja, yhtymäsopimus)

PELLON VUOKRASOPIMUS

Vuokralainen _____ Tilatunnus _____

Lähiosoite _____

Postinumero _____ Postitoimipaikka _____ Puhelin _____

Vuokranantaja _____ Tilatunnus _____

Lähiosoite _____

Postinumero _____ Postitoimipaikka _____ Puhelin _____

Vuokrattu tila tai alue

Tilan nimi _____ RN:o _____

Kunta _____ Kylä _____

Jos lohko on luonnonhaittakorvauksessa ja ympäristökorvauksessa korvauskelpoinen, laita rasti ko. lohkon kohdalle.

Peruslohkon tunnus	Peruslohkon nimi	Pinta-ala, ha	Korvauskelpoinen ympäristö- ja luonnonhaittakorvauksessa
--------------------	------------------	---------------	--

_____	_____	_____	<input type="checkbox"/>
-------	-------	-------	--------------------------

_____	_____	_____	<input type="checkbox"/>
-------	-------	-------	--------------------------

Maanvuokralaki

- Maa-alueen vuokraaminen perustuu osapuolten väliseen sopimukseen
- Maanvuokralain säädökset pääasiassa toissijaisia, mutta osin pakottavia säädöksiä
- Maanvuokraoikeuden voivat perustaa vain kaikki maanomistajat yhdessä
- Eri säädökset
 - Asunto-alueen vuokra
 - **Rakennetun viljelmän vuokra**
 - **Pelkkä maatalousmaan vuokra**
 - Teollisuus- ja muuhun toimintaan
- Ei koske vastikkeettomia alueiden luovutuksia toisen käyttöön

Vuokrasopimus

- Pääsääntöisesti tehdään **kirjallisena**
- Kirjataan kaikki ehdot, muuten mitätön ehto
- Päiväys ja osapuolten allekirjoitus
- Muutokset ja lisäykset samalla muutovaatimuksella
- Vuokrauksen kohde yksilöitävä tarkasti
 - Kiinteistötunnus, määräalan rajat
 - Maatalousmaa + salaojat + tukioikeudet
 - Tuotantorakennukset
 - Yksityistalouden rakennukset
 - Arvokkaat alueet (soramontut jne.)
- **Irtaimisto kannattaa ostaa!**
 - koneet ja kalusto, tuotantoeläimet, tuotanto- ja tuotevarastot

Vuokrasopimus

- Vuokran määrä
 - Viivästysseuraukset (korko, sakko, purku)
 - Sidotaan tuottajaindeksiin
 - Miltä osin alvillista
- Vuokraoikeuden tarkoitus
- Vuokraoikeuden voimassaoloaika
 - Määräajaksi (max 100 vuotta)
 - Toistaiseksi (MVL rajoittaa)
 - Vuokraoikeuden jatkuminen
- Vuokranantajan lunastusoikeus tai -velvollisuus
 - Jos rakennetaan vuokramiehelle kuuluvia arvokkaita rakennuksia tai laitteita
 - Lunastusehdot

Vuokrasopimus

- Vuokralaisen lunastusoikeus / etuoikeus jatkaa vuokralasina
- Voiko siirtää kolmannelle
- Vuokraoikeuden kirjaaminen
 - Kiinteistöön kohdistuva erityinen oikeus
 - Maanmittauslaitos
 - Velkojien suoja, vuokralaisen suoja
 - Kolmannelle siirrettävässä vuokrasopimuksessa kirjaamisvelvollisuus (6 kk)
- Vuokraoikeus velan vakuutena
 - Kirjaamisvelvollisuuden alaista voidaan käyttää velan vakuutena
 - Vuokraoikeuden kiinnitys -> panttikirja velkojalle

Vuokrasopimus

- Kustannusten jakaminen
 - Sähkö, vesi
- Vakuuttaminen
- Kiinteistövero
- Perusparannukset
- Kunnossapito
 - Alkukatselmus
- Sopimuksen irtisanominen

Vuokran suuruus

- Vuokranantajan näkökulmia:
 - Kiinteät kulut
 - Omat lainan lyhennykset / muut kustannukset
 - Oman pääoman tuottovaade 3 %, **5 %**, 8 %
- Esim. pelto 5 000 €/ha, vuokra 250 €/ha/vuosi
- Esim. vanha navetta
- Uuden rakentaminen 1 M€
 - Arvonmääritys nykyarvomenetelmällä
ikäalennukset huomioiden 150 000 €
vuokra 7 500 €/vuosi

Vuokran suuruus

- Vuokralaisen näkökulmia:
 - Harjoitettava tuotanto
 - Alkuinvestoinnit
 - Tuotannon kehittäminen
 - Osa kauppahintaa vai määräaikainen tilanne
 - Muuttuva maailma
 - **Taloussuunnittelu!**
 - Neuvo2020 tai kunnan tuki

Neuvo 2020

- Asiakkaalla käytettävissä 10 000 euroa Neuvo 2020 – palveluihin ohjelmakauden aikana
- Tuntihinta 63 €/h + alv
- Asiakas maksaa alv:n osuuden tunneista
- Neuvo 2020 –palveluja saavat tehdä Ruokaviraston hyväksymät asiantuntijat

Neuvo 2020 – Maatilan nykyaikaistaminen ja kilpailukyvyn parantaminen

- Pitkän ja lyhyen aikavälin taloussuunnittelua, vaihtoehtojen vertailua laskelmilla, mutta myös keskustelua, haarukointia
- Esimerkiksi
 - Velkaneuvontaa
 - Sukupolvenvaihdosneuvontaa
 - Investoinnin alustavaa suunnittelua
 - Yhtiöittämisneuvontaa
 - Neuvontaa viljelyn ja kotieläintuotannon kannattavuuteen liittyvistä asioista
 - Laskelmia tuotteiden katteista ja tuotantokustannuksista

Nuoren viljelijän aloitustuki (Nuvi)

- Haetaan tilanpidon alkaessa, vuokrasopimuksen voimaantulo – Hallintaoikeuden siirtyminen, yrittäjätulo!

Yrittäjätulon määrä vähintään	Avustuksen määrä korkeintaan	Korkotuen ja varain-siirtovapauden määrä korkeintaan	Korkotukilainan määrä*
25 000 €	35 000 €	35 000 €, josta korkotuen määrä enintään 30 000 €.	enintään 230 000 €
15 000 €	10 000 €	20 000 €, josta korkotuen määrä enintään 15 000 €.	enintään 150 000 €

* (korkeintaan 80 % tilan ja hankittavan irtaimen kokonaismäärästä)

Nuoren viljelijän aloitustuki (Nuvi)

- Alle 41-vuotias **henkilö** tai yksityisoikeudellinen **yhteisö**
 - Määräysvalta henkilöllä/henkilöillä, jotka täyttävät edellytykset: varmistetaan yhtymäsopimuksella
- Ammattitaitovaatimus:
 - toisen asteen luonnonvara-alan tai vastaavan koulutus TAI 3 vuoden työkokemus sekä 20 opintoviikon/30 opinto-pisteen koulutus
- Viimeistään 24 kk kuluessa **tilanpidon aloittamisesta**
 - Riittävän kokoinen maatila tullut hallintaan
- **Liiketoimintasuunnitelma!**

Maatilan vuokraaminen

- Kun kysyntä ja tarjonta sattuvat kohtaamaan
- Hyvin yksilöllisiä tilanteita
- Osapuolten välinen **luottamus** erittäin tärkeä!
- Parhaimmillaan johtaa hyvään lopputulokseen molempien osapuolten kannalta

Likwin ja budjetin - tekijöitä Itä-Suomessa

SANNA PENTTINEN



Sanna Penttinen
Talousasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
040 749 8430
sanna.penttinen@proagria.fi
PL 1096, Puijonkatu 14
70111
Kuopio

MARKO NISSINEN



Marko Nissinen
Talouden erityisasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
043 824 7615
marko.nissinen@proagria.fi
Päiviönkatu 22
74100
Iisalmi

ATTE KIISKI



Atte Kiiski
Talousasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
0438251213
atte.kiiski@proagria.fi
Päiviönkatu 22
74100
Iisalmi

PETRI LAPPI



Petri Lappi
Talousasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
043 827 3333
petri.lappi@proagria.fi
Puijonkatu 14, PL 1096
70111
Kuopio

MATTI VORNANEN



Matti Vornanen
Talousasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
044 431 4909
matti.vornanen@proagria.fi
Päiviönkatu 22
74100
Iisalmi

KATARIINA KALLIOKOSKI



Katariina Kallio Koski
Maatilayritysasiantuntija
ProAgria Kainuu
0400 282 086
katariina.kalliokoski@proagria.fi
Kauppakatu 25 A 24
87100
Kajaani

EIJA MERILÄINEN-RUOKOLAINEN



Eija Meriläinen-Ruokolainen
Kasvintuotannon- ja talouden asiantuntija
ProAgria Pohjois-Karjala
040 301 2425
eija.merilainen-ruokolainen@proagria.fi
Kauppatori 3
75500
Nurmes

MARIKA JOENSUU



Marika Joensuu
Talousasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
0400 571 647
marika.joensuu@proagria.fi
Harjukatu 2
74700
Kiuruvesi

JOAKIM PITKÄLÄ



Joakim Pitkälä
Talouden erityisasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
040 579 7178
joakim.pitkala@proagria.fi
Päiviönkatu 22
74100
Iisalmi

TAPANI KESKI-SOINI



Tapani Keski-Soini
Talousasiantuntija
ProAgria Pohjois-Karjala
040 301 2429
tapani.keski-soini@proagria.fi
Torikatu 9 A, PL 5
80100
Joensuu

SPV - tekijöitä Itä-Suomessa

LEENA ESKELINEN



Leena Eskelinen
Talousasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
043 825 4982
leena.eskelinen@proagria.fi
PL 1096, Puijonkatu 14
70111
Kuopio

SANNA PENTTINEN



Sanna Penttinen
Talousasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
040 749 8430
sanna.penttinen@proagria.fi
PL 1096, Puijonkatu 14
70111
Kuopio

KYÖSTI LAAJALAHTI



Kyösti Laajalahti
Omistujärjestelyjen erityisasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
0400 277 670
kyosti.laajalahti@proagria.fi
Päiviönkatu 22
74100
Iisalmi

KATARIINA KALLIOKOSKI



Katariina Kalliokoski
Maatilayritysasiantuntija
ProAgria Kainuu
0400 282 086
katariina.kalliokoski@proagria.fi
Kauppakatu 25 A 24
87100
Kajaani

MARKO NISSINEN



Marko Nissinen
Talouden erityisasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
043 824 7615
marko.nissinen@proagria.fi
Päiviönkatu 22
74100
Iisalmi

EIJA MERILÄINEN-RUOKOLAINEN



Eija Meriläinen-Ruokolainen
Kasvintuotannon- ja talouden asiantuntija
ProAgria Pohjois-Karjala
040 301 2425
eija.merilainen-ruokolainen@proagria.fi
Kauppatori 3
75500
Nurmes

SEPPO KINNUNEN



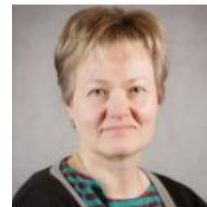
Seppo Kinnunen
Omistajanvaihdosten ja yhtiöittämisen
ProAgria Pohjois-Karjala
040 301 2414
seppo.kinnunen@proagria.fi
Olkontie 6
82500
Kitee

MATTI VORNANEN



Matti Vornanen
Talousasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
044 431 4909
matti.vornanen@proagria.fi
Päiviönkatu 22
74100
Iisalmi

VUOKKO MÄHÖNEN



Vuokko Mähönen
Talousasiantuntija, tili- ja investointipalvelut, omistajanvaihdosasiantuntija
ProAgria Pohjois-Karjala
0403012426
vuokko.mahonen@proagria.fi
Torikatu 9 A, 3. krs.
80101
Joensuu

